

Aanleiding

Eind 2021 heeft uw gemeenteraad het college opgedragen om een visie op te stellen voor de wijk westrand en deze voor te leggen aan uw gemeenteraad.

In 2022 is er voor de wijk een impact en probleemanalyse uitgevoerd. Hieruit zijn maatregelen gekomen die bij moeten dragen aan een verbetering van de wijk. Samengevat zijn hier 3 sporen uitgekomen: 1. Investing in toekomstige generaties, 2. Geef Westrand weer een kloppend hart. 3. Op het gebied van duurzaamheid maken we een grote stap voorwaarts. De gebiedsvisie biedt oplossingsrichtingen voor de opgaven uit de probleemanalyse.

Met het college en uw gemeenteraad is gekeken welke ambitie er kan worden behaald met een gebiedsvisie. Het college en uw gemeenteraad hebben uitgesproken om kansen te benutten om meer te verdichten in de wijk, een groter winkelcentrum te realiseren, woningbouwontwikkelingen te realiseren met extra parkeervoorzieningen (hubs) in de wijk. Dit sluit aan op de ambities uit het collegeprogramma om een kwaliteitssprong te maken in Westrand waar de leefkwaliteit moet verbeteren.

Met deze uitgangspunten is gesproken met de sociaal- maatschappelijke partners, de onderwijsinstellingen, enkele grondeigenaren van ontwikkellocaties en is de concept gebiedsvisie gepresenteerd in de wijk aan alle geïnteresseerden. Inmiddels hebben ook de grondeigenaren van de BDO-locatie, voormalige Liebau-Locatie en Permekeplein een eerste participatieronde gehouden.

De gemeente Roosendaal staat op dit moment voor grote opgaven. Deels als gevolg van externe factoren, zoals de krapte op de woningmarkt of de noodzaak tot klimaatadaptatie. Deels door ambitie en visie die het bestuur heeft voor de ontwikkeling van de gemeente. De komst van het college heeft geleid tot het collegeprogramma Zij aan Zij met duidelijke speerpunten.

De Veerkracht/leefbaarheid in verschillende wijken staat onder druk, met de uitwerking van de gebiedsvisie wordt er een verbetering aangebracht. Naast externe stakeholders, zijn ook de ambities vanuit verschillende beleidsvelden opgenomen in de Gebiedsvisie Westrand.

De gebiedsvisie Westrand geeft de ambitie aan die we in de komende 15 jaar willen bereiken.

Beoogd effect

Met de gebiedsvisie Westrand maakt het bestuur van de gemeente Roosendaal duidelijk hoe we integraal de wijkaanpak de komende jaren willen gaan aanpakken. Dit doet de gemeente door de leefbaarheid en veiligheid te vergroten, ontmoeten in de wijk te stimuleren, met een vernieuwd 'hart van de wijk' en met passende ruimtelijke ontwikkelingen.

Dit betreffen maatschappelijke-, commerciële-, onderwijs- en woningbouwontwikkelingen.

Om de leefbaarheid en veiligheid in de wijk te verbeteren wordt geïnvesteerd in de uitstraling van de openbare ruimte, nemen we klimaat adaptieve maatregelen, investeren we in duurzaamheid, wordt een langzaam verkeerroute in de wijk toegevoegd, is de wens om een schoolcampus te realiseren en wordt een gevarieerd woonprogramma van minimaal 500 wooneenheden toegevoegd. Dit resulteert ook in nieuwe verkeer- en parkeeropgaves voor de toekomst. In de gebiedsvisie zijn dan ook de ruimtelijke deelplannen opgenomen om op korte termijn een aantal locaties te gaan ontwikkelen. Met name de bewoners hebben tijdens de participatie de wens uitgesproken dat er iets in de wijk moet gebeuren. Met deze gebiedsvisie maken we dit mogelijk.

De gebiedsvisie Westrand levert hiermee een bijdrage aan de gesignaleerde opgaven en ambities. Het dient als uitnodiging voor bewoners, bezoekers en initiatiefnemers en biedt perspectief en kaders voor stakeholders en ontwikkelaars.

Argumenten

1.1 Uitvoering van Zij aan Zij

De gebiedsvisie geeft invulling aan het collegeprogramma Zij aan Zij. Op nagenoeg alle 15 speerpunten levert de gebiedsvisie Westrand een bijdrage.

1.2 Het betreft een integrale gebiedsvisie

De voorgestelde gebiedsvisie Westrand raakt alle portefeuilles in het college. Omdat de wijk ook een focus gebied is binnen het Nationaal Programma Roosendaal, zal de gebiedsvisie een uitgangspunt zijn voor meer verbeteringen en impulsen in de Wijk die bijdragen aan de opgaven. Hier worden extra middelen voor beschikbaar gesteld.

De gebiedsvisie wordt nu aangeboden ter besluitvorming aan uw gemeenteraad.

1.3 Bekrachtiging van de uitgewerkte kaders voor de gebiedsontwikkelingen

In de gebiedsvisie zijn de Ruimtelijke ontwikkelkaders verder uitgewerkt en vertaald in programma en stedenbouwkundige opzet voor de Liebau locatie, BDO Locatie en het Permekeplein. Met het vaststellen van de gebiedsvisie spreekt uw gemeenteraad haar commitment uit over deze uitwerking. Het vaststellen van de gebiedsvisie is een bevoegdheid van uw raad.

Voor ontwikkelingen in de toekomst is de gebiedsvisie het uitgangspunt en kunnen plannen worden gerealiseerd onder de nieuwe omgevingswet. De verder uitwerking is hiermee een bevoegdheid van het college.

1.4 Opmaat naar juridisch planologische borging binnen de omgevingswet

De gebiedsvisie legt de basis voor de juridisch planologische borging voor de realisatie van de deelplannen en andere toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De gebiedsvisie is de basis voor nieuwe omgevingsplannen of een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Deze worden indien vereist afzonderlijk voor advies voorgelegd aan uw gemeenteraad.

1.5 Uitdragen van de uitwerking van de gemeentelijke ambities

De gemeente Roosendaal heeft grote ambities. Met deze gebiedsvisie maakt zij duidelijk hoe zij invulling geeft aan deze ambities in de wijkgerichte aanpak ook onder de paraplu van het Nationaal Programma Roosendaal. Het vaststellen van de visie door uw gemeenteraad is hierin een duidelijk signaal naar bewoners, partners, initiatiefnemers en ontwikkelaars.

Kanttekeningen

Programmatische relatie met andere projecten

Binnen de gemeente lopen op dit moment meerdere ontwikkelingen, elk in hun eigen fase, zoals Stadsoevers, de Spoorzone, Laan van Brabant, De Stok en Spoor C. Deze ontwikkelingen putten veelal uit dezelfde programmamix: wonen, werken en onderwijs. Afstemming van de verdeling van het beschikbare programma over de projecten vindt plaats op strategisch niveau. De gebiedsvisie Westrand schetst de beoogde ontwikkelrichting op basis van de gevraagde focus op wonen, maatschappelijk- en commerciële voorzieningen. Onder de omgevingswet wordt dit nader planologisch ingevuld en vastgelegd. In de gebiedsvisie worden ook andere oplossingen aangedragen om o.a. het verkeer en parkeren op te lossen.

Om bijvoorbeeld een parkeerhub te laten slagen en de auto's uit het zicht te halen betekent ook dat het huidige parkeerbeleid moet worden aangepast. Dit zal nader uitgewerkt worden in de nog vast te stellen mobiliteitsvisie.

Financiën

Na vaststelling van de gebiedsvisie Westrand worden voor de ontwikkellocaties anterieure overeenkomsten gemaakt. Om de komende jaren uitvoering te geven aan de gebiedsvisie en om te kunnen voldoen aan het ambitieniveau, zal binnen de beleidskaders (verkeer, duurzaamheid, klimaat etc.) financiële ruimte worden gezocht. Daarnaast kunnen we de gebiedsvisie gebruiken om mogelijke subsidies aan te vragen, mede omdat de westrand is gelegen binnen het focusgebied van het Nationaal Programma Roosendaal zijn subsidieaanvragen kansrijk. Voor de realisatie van de parkeerhub wordt indien nodig een businesscase uitgewerkt die, indien deze afwijkt van bestaand beleid, ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Participatie

In oktober hebben we de buurtbewoners betrokken bij de presentatie van de gebiedsvisie, door de bewoners uit te nodigen om met de projectgroep in gesprek te gaan. Deze gesprekken vonden plaats in de wijk op twee afzonderlijke locaties. We hebben met ca. 150 bewoners, ondernemer en partijen gesproken. De opgehaalde punten zijn verwerkt in de definitieve gebiedsvisie. Het verslag van deze participatiebijeenkomsten is als bijlage bij de gebiedsvisie toegevoegd. Vanuit de ontwikkelende partijen is in november een eerste bewonersbijeenkomst geweest. De opmerkingen zijn grotendeels verwerkt in de deelplannen. Eind februari '24 is de gebiedsvisie gepresenteerd aan de wijk, hiervoor zijn bewoners, ondernemers, grondeigenaren en partners uitgenodigd die nu gebruik kunnen maken van de inspraakmogelijkheid.

Communicatie

De gebiedsvisie Westrand wordt ter besluitvorming aangeboden aan uw gemeenteraad. In de aanloop naar de raadsbehandeling zijn de stakeholders in/om het gebied door de projectgroep geïnformeerd over de gebiedsvisie. Na vaststelling van de gebiedsvisie door uw gemeenteraad vormt de gebiedsvisie de nieuwe inhoudelijke leidraad voor toekomstige ontwikkelingen in de westrand.

Vervolg

Na vaststelling is de gebiedsvisie de basis voor juridisch planologisch procedures onder de omgevingswet. Voor ruimtelijke ontwikkelingen worden aparte planologische procedures gevolgd overeenkomstig de omgevingswet. De verwachting is dat deze medio 2024 worden aangevraagd door de grondeigenaren.

Bijlagen

Bijlage 1: Gebiedsvisie Westrand